



**IL NUOVO DECRETO  
BERSANI  
METTE  
IN DIFFICOLTA'  
IL COMPARTO NON  
TANTO NELLA PARTE  
LAVORO, MA IN  
QUELLA FISCALE SI'**

## **DECRETO BERSANI/1, FISCO: “BOCCIATURA” SENZA APPELLO, OBIETTIVI MANCATI E PIU' TASSE**

**Verrà ricordato come il decreto di “mezza estate”. E' il testo messo a punto dal ministro Bersani con l'intento di limitare l'elusione fiscale e di introdurre paletti contro il lavoro nero. Se il secondo punto sarà solo problematico da un punto di vista burocratico, il primo, rispecchia il clima del periodo in cui è stato varato: freddo e piovoso. In realtà, piuttosto che norme antielusione, sarebbe più corretto parlare di aggravii fiscali. Aggravi che colpiscono pesantemente il comparto e che, purtroppo, ricadranno sui consumatori. Rincari assolutamente ingiustificati. Ecco i perché della bocciatura al testo che il Collegio Costruttori di Brescia articola e motiva attraverso l'opinione del presidente Giuliano Campana.**

Il presidente del Collegio, geom. Giuliano Campana, non si perde in giri di parole: "la manovra fiscale di mezza estate del nuovo Governo non ci piace, trova i costruttori bresciani contrari e preoccupati, gravemente preoccupati, delle pesanti ricadute che le nuove misure fiscali avranno sul settore". La parte fiscale del "decreto di mezza estate" sottoscritto dal ministro Bersani, infatti, vorrebbe colpire l'elusione fiscale con lo strumento meno corretto, ovvero il rincaro fiscale. Sembrerebbe una contraddizione nei termini, ma è proprio questo il risultato finale a cui porta il nuovo testo.

Le motivazioni della pesante bocciatura sono elencate dal presidente con precisione.

"Gli interventi fiscali appena approvati comporteranno un generale appesantimento degli adempimenti e dei costi a carico delle imprese edili, un irrigidimento e una contrazione del mercato immobiliare che, è opportuno sottolineare, in questi ultimi anni è stato l'unico settore in grado di garantire incrementi occupazionali e ha costituito un volano per l'intera economia del Paese".

"Il nuovo Esecutivo è stato colto da una sorta di frenesia legislativa, peraltro poco meditata, che ha comportato l'introduzione di



**Deciso no al ridisegno fiscale di Bersani (foto sopra) del presidente Campana (foto in basso).**



PIU' TASSE  
SE L'IMMOBILE  
E' IN CARICO  
ALL'IMPRESA  
PER PIU' DI 4 ANNI  
E NESSUNO VALUTA  
LE FRENATE  
DEL MERCATO

moltissime norme che innovano, modificano e, in taluni punti, stravolgono l'assetto normativo precedente.

In questo contesto - continua il presidente - sarà inevitabile una difficoltà nell'interpretazione e nell'applicazione dei nuovi istituti fiscali che causerà, e in parte ha già determinato, un rallentamento, e in alcuni casi, una paralisi degli interventi in corso o in fase di avvio. Molti imprenditori sono in attesa di capire con precisione quali e quanti sono i maggiori oneri che l'impresa dovrà sostenere".

"Non solo, le difficoltà interpretative sono destinate ad aggravarsi con conseguente aumento del contenzioso con l'Amministrazione finanziaria".

"Ma il punto che forse più di ogni altro lascia perplessa la categoria - osserva Campana - è che dall'intervento del Governo emerge una chiara linea punitiva nei confronti del settore edile che crea forti e motivate preoccupazioni".

"Si pensi alla nuova disciplina in tema di detraibilità Iva: in talune ipotesi vengono posti requisiti penalizzanti solo per le imprese edili per impedire la detraibilità dell'Iva pregressa già portata in compensazione. Le sole imprese edili dunque dovranno sopportare un sensibile incremento dei costi."

Le novità del Bersani abbracciano, come detto, l'intera fiscalità del settore edile, dalla disciplina Iva delle cessioni e locazioni immobiliari al regime degli ammortamenti e delle rimanenze.

"Difficile individuare quale disposizione incontri il maggior sfavore della categoria", commenta il geom. Campana. "E' l'intero provvedimento

*Sarà inevitabile una difficoltà nell'interpretazione e nell'applicazione dei nuovi istituti fiscali che causerà, e in parte ha già determinato un rallentamento degli interventi in corso o in fase di avvio: molti imprenditori sono in attesa di capire i maggiori oneri che l'impresa dovrà sostenere.*

to che delude perché produce effetti distorsivi del mercato rendendo le compravendite immobiliari generalmente più onerose e difficoltose e, dunque, con un prevedibile rallentamento del comparto.

Ad esempio, l'innalzamento della tassazione, dal 1 all' 11 per cento, sul trasferimento della quasi totalità degli immobili inseriti in piani urbanistici particolareggiati, determinerà l'arresto di alcune iniziative per l'improvviso aumento degli oneri finanziari che, solo in parte, il mercato potrà sostenere.

Sul punto è infatti necessario essere chiari: "Il maggior onere fiscale potrà essere scaricato sull'acquirente finale solo in minima parte poiché i costi di acquisto devono essere proponibili per il mercato."

"Altro punto dolente è l'appesantimento del mercato delle compravendite di immobili ultimati da oltre quattro anni. In questo caso, rileva il presidente, il maggior onere fiscale è davvero esorbitante e in-

giustificato. La mancata alienazione entro il quadriennio non dipende sempre dalla volontà dell'impresa ma da oggettive difficoltà di mercato. Il legislatore ha reso maggiormente problematico il collocamento di immobili già di difficile alienazione per le più svariate ragioni".

"Inoltre - prosegue Campana - in queste ipotesi, è prevista l'indetraibilità dell'Iva, già pagata e compensata, sui corrispettivi versati per l'acquisto, la costruzione e l'intervento edile. Ciò comporterà la necessità di procedere a rettifiche delle dichiarazioni Iva effettuate negli anni precedenti con ricadute economiche pesantissime sull'impresa edile, tacendo le immaginabili difficoltà operative".

"In ordine alla tassazione delle locazioni, osserva il presidente, va registrato un insostenibile peggioramento del trattamento fiscale che rischia di penalizzarne il mercato."

"Anche l'introduzione del cosiddetto meccanismo di inversione

*L'innalzamento della tassazione, dal 1 all' 11 per cento, sul trasferimento della quasi totalità degli immobili inseriti in piani urbanistici particolareggiati, avrà conseguenze che il mercato potrà sostenere solo parzialmente con ricadute negative anche sui consumatori.*

contabile dell'Iva, ossia la previsione per cui è l'appaltatore il debitore dell'Iva dovuta dal subappaltatore e, dunque, è l'appaltatore obbligato al relativo pagamento, è una novità stravolgente che dovrà essere esplorata nella fase di applicazione. Certamente ciò produrrà notevoli problemi di liquidità finanziaria per il subappaltatore, e quindi per tutte le imprese edili che, come noto, a seconda delle circostanze, possono essere sia appaltatrici che subappaltatrici."

Il provvedimento detta nuove regole anche in materia di accertamento dei valori di compravendita di immobili sui quali deve essere calcolata la tassazione dovuta.

A giudizio del presidente del Collegio, "le disposizioni in tema di accertamento creeranno enormi contenziosi, per non dire delle difficoltà di interpretazione e delle problematiche che si manifesteranno in sede applicativa".

"Come inquadrare poi, prosegue il geom. Campana, la disposizione che detta una nuova definizione di area edificabile? Secondo la nuova disciplina un'area è da considerarsi edificabile, e dunque ne sconta tutte le relative imposte, se è ipoteticamente edificabile in base ad uno strumento urbanistico non ancora definitivamente vigente e che potrebbe, quindi, essere modificato, privando l'area della possibilità edificatoria. La conseguenza è che si dovranno pagare, da subito, le imposte come se l'area fosse già edificabile senza alcuna certezza che rimanga tale anche dopo la definitiva entrata in vigore dello strumento urbanistico".

Merita una nota anche la riforma del rimborso fiscale per le

*Il meccanismo di inversione contabile dell'Iva, ossia la previsione per cui è l'appaltatore il debitore dell'Iva dovuta dal subappaltatore (dunque, è l'appaltatore obbligato al relativo pagamento), è una novità stravolgente che dovrà essere esplorata nella fase di applicazione.*

manutenzioni e le ristrutturazioni. Con la modifica delle aliquote, la riduzione dei massimali e la previsione della specificazione del costo della manodopera si è penalizzato il contribuente, ridotto l'incentivo alla emersione del lavoro sommerso ed introdotti nuovi adempimenti di non facile comprensione.

Emblematica, secondo l'analisi del geom. Campana, è infine "la modifica di numerose norme come, ad esempio, quella dei criteri contabili ai fini fiscali in materia di ammortamenti e rimanenze finali. La nuova disciplina testimonia, ancora una volta, l'acredine che il legislatore nutre nei confronti del settore edile".

In conclusione il presidente del Collegio, geom. Campana, ribadisce il "giudizio fortemente negativo sull'intera manovra fiscale che avrà effetti pesantissimi sul mercato immobiliare, in alcuni casi con oneri finanziariamente insop-

portabili per le aziende del solo settore in costante crescita in questi anni.

Il condivisibile intento di colpire l'elusione e l'evasione fiscale non può tradursi nella paralisi di un intero comparto produttivo cui, pare, venga addossata la maggior responsabilità delle inefficienti scelte in materia di lotta ai fenomeni evasivi. Tanto più se le novità introdotte sono farraginose, di difficile interpretazione, di gravosa applicazione e introducono immotivate disparità di trattamento fiscale che penalizzano indiscriminatamente quasi solamente le imprese del settore edile".

Il decreto Bersani, quindi, rischia di mancare il vero obiettivo e soprattutto viene realizzato senza una concertazione che, in linea di massima, dovrebbe rappresentare una linea guida del modus operandi del nuovo Esecutivo.

*La riforma del regime fiscale per il rimborso di manutenzioni e le ristrutturazioni modifica le aliquote, riduce i massimali e prevede la specificazione del costo della manodopera: così si penalizza il contribuente e si riduce l'incentivo alla emersione del lavoro sommerso.*